

Interpellation der FDP-Fraktion betreffend Strategie für Land- und Liegenschaftserwerb

Antwort des Stadtrats vom 10. April 2012

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 24. Januar 2012 haben Stefan Moos und Sandra Barmettler, FDP-Fraktion, die Interpellation „Strategie für Land- und Liegenschaftserwerb“ eingereicht. Sie stellen darin dem Stadtrat eine Reihe von Fragen. Wortlaut und Begründung des Vorstosses sind aus dem vollständigen Interpellationstext im Anhang ersichtlich.

Ausgangslage

Die Stadt Zug ist Eigentümerin von rund 200 Immobilien mit einem Buchwert von rund CHF 285.6 Mio. (Stand Ende 2011, ohne Tiefbauten). Der Versicherungswert aller Liegenschaften beläuft sich auf rund CHF 725.7 Mio. Die Gebäude und Grundstücke, welche die Stadt Zug besitzt, stellen somit einen hohen Wert und einen wichtigen Kostenfaktor dar.

Die bis vor kurzem gültigen Leitlinien der Immobilienpolitik der Stadt Zug wurden mit dem Stadtratsbeschluss vom 20. September 2005 betreffend Konzept Nutzung städtischer Liegenschaften sowie anlässlich der Kerngeschäftssitzungen vom 7. Juli und 3. September 2008 vom Stadtrat festgelegt und lauteten wie folgt:

- Optimale Nutzung der Liegenschaften der Stadt Zug
- Werterhaltung der Gebäude
- Wirtschaftliche Nutzung und Verwaltung der städtischen Immobilien
- Führung einer rollenden Unterhalts- und Investitionsplanung
- Erstellung einer Vollkostenrechnung nach Objekten und Anlagegruppen
- Schaffung von transparenten Entscheidungsabläufen
- Aktive Politik beim Kauf und Verkauf von Liegenschaften
- Förderung von preisgünstigem Wohnungsbau

Legislaturziele 2011-2014

Im Rahmen der Legislaturziele 2011 bis 2014 legte der Stadtrat folgende Ziele mit einem engen Bezug zur Raum-, Boden- und Immobilienpolitik fest:

- „Wir betreiben eine aktive Landpolitik und nutzen die sich bietenden Möglichkeiten zur Beschaffung von Grundstücken und Immobilien. Wir schenken dem preisgünstigen Wohnungsbau besondere Beachtung.“
- „Die städtische Verwaltung zentralisiert und optimiert ihre Strukturen und Prozesse und schafft eine hohe Qualität zur Zufriedenheit der Bevölkerung.“
- „Wir sichern einen ausgeglichenen städtischen Finanzhaushalt und schaffen Planungssicherheit durch ein mittelfristiges Investitionsprogramm.“

Auf Basis dieser Legislaturziele hat der Stadtrat am 10. April 2012 eine umfassende Immobilienstrategie verabschiedet (siehe Beilage 2).

Frage 1

Verfügt der Stadtrat bezüglich Land- und Liegenschaftserwerb über eine schriftlich festgehaltene Strategie?

Antwort

Der Stadtrat hat anlässlich der Kerngeschäftssitzung vom 30. März 2012 eine umfassende Immobilienstrategie für das Finanz- undungsvermögensvermögen diskutiert und diese am 10. April 2012 verabschiedet. Die beschlossene Immobilienstrategie der Stadt Zug orientiert sich an den Legislaturzielen des Stadtrates 2011 bis 2014 sowie der langfristigen Ausrichtung Zug 2020. Die Immobilienstrategie bezieht sich grossmehrheitlich auf den Umgang mit bestehenden städtischen Immobilien und Grundstücken. Es werden jedoch auch Grundsätze des zukünftigen Land- und Liegenschaftserwerbes definiert.

Frage 2

Falls die Antwort "ja" lautet:

- a) Wann wurde diese Strategie erarbeitet und welche Stellen waren involviert?
- b) Was beinhaltet diese Strategie im Detail? Ist der Stadtrat bereit, dem GGR diese Strategie zugänglich zu machen?
- c) Wie hat sich diese Strategie bis heute bewährt?
- d) Bei welchen Geschäften konnte der Stadtrat diese Strategie umsetzen und bei welchen nicht?

Antwort

- a) Die Strategie wurde unter der Federführung des Finanzdepartementes und in enger Zusammenarbeit mit dem Baudepartement im Zeitraum Oktober 2011 bis März 2012 erarbeitet und in der Arbeitsgruppe „Nutzung städtischer Immobilien“, in welcher alle Departemente vertreten sind, mehrmals diskutiert und behandelt. Der Einbezug aller Departemente wurde dadurch gewährleistet.
- b) Der Stadtrat gibt die Immobilienstrategie zusammen mit der Antwort zu dieser Interpellation zur Kenntnisnahme an den Grossen Gemeinderat ab.
- c) Da die Immobilienstrategie erst vor kurzem verabschiedet wurde, können noch keine Aussagen über deren Wirkung gemacht werden.
- d) Siehe Antwort zu 2 c)

Frage 3

Falls die Antwort "nein" lautet:

- a) Welche Gründe hat der Stadtrat, ohne Strategie zu arbeiten?
- b) Ist der Stadtrat bereit, im Verlauf des Jahres 2012 eine Strategie für Land- und Liegenschaftserwerb zu erarbeiten und diese dem GGR zur Kenntnisnahme zu unterbreiten?

Antwort

Siehe Antworten zur Frage 2.

Frage 4

Hat der Stadtrat konkrete Pläne für zusätzliche Land- und Liegenschaftskäufe in den nächsten 2 - 3 Jahren?

Antwort

Für folgende Grundstücke bestehen konkrete Absichten für einen Kauf bzw. Tausch in den nächsten Jahren:

- Grundstück GS 1718 im Rötelberg: siehe Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2186 vom 22. November 2011
- Grundstück Oeschwiese GS 191: siehe Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2190 vom 17. Januar 2012
- Grundstücke GS 286 (altes Gaswerkareal) und GS 4709 Weststrasse 3, 5, 7: siehe Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2156 vom 24. Mai 2011

Im Weiteren hat der Stadtrat Verhandlungen mit den Grundeigentümern im Gebiet Göbli aufgenommen. Hier steht im Zusammenhang mit der Verlängerung der Industriestrasse (Projekte Tangente) eine Neustrukturierung des Quartiers an. Im Vordergrund steht dabei ein Abtausch von Liegenschaften. Ein teilweiser Erwerb ist jedoch nicht ausgeschlossen.

Im Zusammenhang mit der langfristigen Entwicklung der V-Zug AG steht der Stadtrat ebenfalls im Gespräch mit der Grundeigentümerin betreffend Landarrondierung und Landtausch.

Darüber hinaus gibt es zurzeit keine weiteren konkreten Absichten, Grundstücke oder Immobilien zu erwerben.

Frage 5

Würden diese zusätzlichen Land- und Liegenschafts-Reserven ausreichen, um die Bedürfnisse der Stadt Zug für die nächsten 30 Jahre abzudecken?

Antwort

Im Eigentum der Stadt Zug befinden sich zurzeit insgesamt 276'200 m² mehrheitlich unbebaute Grundstücke (ohne Strassen, Wege und Plätze). Davon liegen sieben Grundstücke mit rund 21'200 m² in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB). Rund 230'000 m² bzw. 22 Grundstücke sind mehrheitlich der Landwirtschaft- oder der Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (OeIF) zugewiesen (inkl. Landwirtschaftsbetrieb „Bröchli“). Die Stadt Zug verfügt des Weiteren über elf unbebaute Baulandgrundstücke mit einer Fläche von rund 25'000 m². Von diesen Baulandgrundstücken eignen sich jedoch nur einzelne Grundstücke für eine allfällige Überbauung. Die restlichen Grundstücke sind Restflächen, welche kaum überbaut werden können.

Falls die oben erwähnten Kauf- und Tauschgeschäfte wie geplant umgesetzt werden können, wird die Grundlage für die Deckung des mittelfristigen bis langfristigen Bedarfs der städtischen Bedürfnisse geschaffen. Die Stadtentwicklung von Zug weist jedoch nach wie vor eine hohe Kadenz auf, weshalb diese Frage nicht abschliessend beantwortet werden kann. Durch die Erarbeitung von Quartierentwicklungskonzepten gemeinsam mit privaten Grundeigentümern sowie durch grosse Infrastrukturprojekte wie zum Beispiel der Stadttunnel Zug, entstehen neue Ausgangslagen, welche zusätzliche öffentliche Aufgaben schaffen können. Dieser Umstand kann zum Abtausch oder Erwerb von Grundstücken führen. Daher ist auch weiterhin eine aktive Land- und Immobilienpolitik der Stadt Zug (siehe Frage 6) unumgänglich.

Frage 6

Plant der Stadtrat auch Land- und Liegenschaftskäufe, um diese für Tauschgeschäfte einzusetzen?

Antwort

In der kürzlich verabschiedeten Immobilienstrategie wurde folgender Grundsatz auf Basis der Legislaturziele 2011 – 2014 beschlossen:

„Aktive Land- und Immobilienpolitik

Die Stadt Zug betreibt eine aktive Land- und Immobilienpolitik und nutzt die sich bietenden Möglichkeiten zur Beschaffung von Grundstücken und Immobilien, welche zur Sicherstellung von Gemeindeaufgaben, zur Verfolgung strategischer Ziele der nachhaltigen Stadt- und Zentrumsentwicklung, zur Erzielung von städtebaulichen Verbesserungen oder als Baulandreserve dienen.

Bei Käufen ist zu prüfen, ob die Kosten und Nutzen in einem für die Stadt vorteilhaften Verhältnis stehen. Dies bedingt insbesondere, dass ein gewünschtes Ziel nicht durch andere Instrumente (z. B. Vereinbarung von Dienstbarkeiten, Sprechen von Subventionen, Zumietungen) wirtschaftlicher erreicht werden kann.“

Auf Basis dieses Grundsatzes werden in den nächsten Jahren mögliche Land- und Liegenschaftskäufe geprüft.

Frage 7

Hat der Stadtrat infolge der Budgetkürzung 2012 bereits Devestitionen geplant?
Falls ja, welche?

Antwort

Infolge der Budgetkürzung 2012 sind noch keine konkreten Devestitionen geplant. Jedoch werden nun mögliche Liegenschaftsverkäufe oder Tauschgeschäfte auf Basis der beschlossenen Immobilienstrategie näher geprüft.

Unabhängig von der Budgetkürzung 2012 wird für die Grundstücksflächen im Gebiet Gimenen (GS 3172), welche im Rahmen der letzten Zonenplanrevision in die Wohnzonen W1 und W2A eingezont wurden, ein Verkauf der Einzelparzellen geplant.

Antrag

Wir beantragen Ihnen, die Antwort des Stadtrats zur Kenntnis zu nehmen.

Zug, 10. April 2012

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen

1. Interpellation der FDP-Fraktion vom 24. Januar 2012 betreffend Strategie für Land- und Liegenschaftserwerb
2. Immobilienstrategie der Stadt Zug

Die Vorlage wurde vom Finanzdepartement verfasst. Für Auskünfte steht Ihnen gerne Ivo Romer, Vorsteher Finanzdepartement, Tel. 041 728 21 21, zur Verfügung.